

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Madame Arlette Verkruyssen**  
**Directeur général**  
*Direction des Monuments et des Sites –*  
*A.A.T.L.*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. :

N/Réf. : GM/XL/2.203/s.504  
Annexe : 1 document A3

Bruxelles, le

Madame le Directeur général,

Concerne : **IXELLES. Rue Paul-Emile Janson, 23-25. Hôtel José Ciamberlani. Aménagement de 5 logements et installation d'un ascenseur. Avis de principe de la CRMS.**  
(Gestionnaire du dossier : M. G. Condé-Reis)

En réponse à la demande de la DMS du 15/07/2013, nous vous communiquons ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17/07/2013 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur un avant-projet de réaménagement de l'hôtel José Ciamberlani en 5 logements. La totalité de l'hôtel de maître, construit par Paul Hankar en 1899-1900, est classée comme monument.

Pour mémoire, en sa séance du 05/11/2011, la CRMS avait émis un avis conforme favorable sous réserve sur un projet de restauration et de réaménagement de l'hôtel Ciamberlani en un logement unifamilial de grand standing. Le permis pour ce projet a été délivré le 29/11/2012. Cependant, l'immeuble, qui est mis en vente depuis 36 mois, est aujourd'hui toujours vide et le projet autorisé n'a pas été mis en œuvre.

Le bureau d'étude a été sollicité par des candidats-acheteurs pour étudier la possibilité d'aménager l'hôtel Ciamberlani en plusieurs logements tout en supprimant certains équipements onéreux qui étaient prévus dans le projet autorisé (tels que la piscine, le sauna, etc.). Suite à cette demande, le bureau d'étude soumet aujourd'hui à la DMS et la CRMS un avant-projet pour aménager 5 logements dans l'hôtel, à savoir :

- un duplex au rez-de-chaussée et dans le sous-sol;
- un logement au premier étage;
- un logement dans la maison arrière;
- un logement au 2<sup>e</sup> étage;
- un duplex au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage.

La principale intervention liée à ce programme consisterait au placement d'un nouvel ascenseur à plateaux au centre de l'hôtel de maître. Celui-ci serait partiellement implanté à l'emplacement de l'ancien calorifère (aujourd'hui disparu) et partiellement situé dans la cage d'escalier existante qui

relie les caves au 1<sup>e</sup> étage et qui est implanté parallèlement à la rue. L'escalier originel devrait à cette fin être remplacé par un nouvel escalier présentant la moitié de la largeur de l'existant.

Parmi les autres interventions importantes qui sont prévues au stade actuel de l'avant-projet on note :

- le placement de nouvelles cloisons dans certaines pièces pour installer les nouvelles salles d'eau, etc.;
- l'ajout de vérandas en façade arrière (aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages);
- l'ajout de lucarnes en toiture arrière ainsi que la légère rehausse du versant arrière de la toiture pour augmenter les surfaces au sol.

#### Avis de la CRMS

Malgré le fait que le projet précédent, pour lequel un permis a été délivré après beaucoup de négociations, comprenait quelques transformations importantes (piscine sous la cour, ajout d'un ascenseur en façade arrière, garage dans la maison arrière, etc.), la CRMS l'avait accepté notamment parce que la fonction de maison unifamiliale d'origine y était respectée et puisque l'hôtel allait tant à l'intérieur qu'à l'extérieur être soigneusement restauré (selon l'époque de référence « Hankar »). Dans ce projet, les transformations les plus lourdes se situaient, en effet, pour la plupart en dehors du volume de l'hôtel de maître à proprement parler (un ascenseur contre la façade arrière, une piscine sous la cour et un garage dans le bâtiment arrière).

Le nouvel avant-projet remet malheureusement en cause les résultats des négociations qui avaient été menées dans le cadre du projet précédent. La fonction d'un logement unifamilial serait abandonnée pour réaliser un programme de cinq logements, ce qui aurait inévitablement un impact plus important sur les qualités spatiales de l'hôtel de maître. En outre, dans le nouveau projet, des interventions lourdes sont maintenant prévues à l'intérieur de l'hôtel, notamment le placement d'un ascenseur en son centre. **Cette intervention serait particulièrement pénalisante car elle nécessiterait d'intervenir lourdement sur des éléments classés et notamment sur l'escalier qui est situé parallèlement à la rue. La réduction de la largeur de cet escalier jusqu'à la moitié de sa largeur existante ne peut en aucun cas être admise.** Cet escalier présente un caractère monumental (malgré la disparition de certains éléments de décors) et constitue un élément fondamental de la distribution originelle de l'hôtel de maître. La **CRMS estime, dès lors, qu'il ne peut être question de le modifier ou de revoir ses dimensions** : il doit être conservé et restauré tout en restituant, dans la mesure du possible, ces éléments de décors d'origine (lambris, baies donnant dans les salons attenants, etc.) .

Outre le fait que la CRMS s'oppose à l'installation d'un ascenseur à l'endroit proposé, elle estime que la division en 5 logements, tels que dessiné sur les plans fournis, **ne mettrait pas en valeur certaines des plus belles pièces de la maison**, comme le salon à rue du 1<sup>e</sup> étage (affecté en chambre à coucher avec installation, dans la même pièce, d'une douche et d'une toilette). En outre, l'implantation de l'ascenseur au milieu de la maison rendrait l'organisation des appartements à certains endroits peu lisible et assez compliquée.

Certaines des interventions prévues dans le projet précédent, qui misait sur la restitution de la situation Hankar, ne sont, par ailleurs, plus indiquées sur la nouvelle esquisse (par ex. la restitution de la façade d'origine en supprimant le bow-window du 1<sup>e</sup> étage). Il serait toutefois dommage de les abandonner.

Le nouveau programme nécessiterait également de multiplier les espaces privatifs extérieurs et d'améliorer l'apport en lumière naturelle en façade arrière et, par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments (par ex. l'ajout de vérandas). Cependant, au stade actuel de l'étude, ces éléments sont trop peu documentés pour évaluer en détail leur impact sur la façade arrière. **De manière générale, la CRMS plaide pour un traitement sobre et discret de ce type d'éléments afin d'assurer le maintien de la lisibilité de la façade arrière.**

Le principe d'ajouter des fenêtres de toitures et de lucarnes en toiture arrière pourrait être admis, tout en misant sur la discrétion et la bonne intégration dans la toiture existante. Au stade actuelle de la demande, la modification du versant arrière de la toiture est cependant découragée.

Enfin, une série de questions et de problèmes liés la réalisation de ce programme n'ont pas été documentés dans le dossier actuel. Il s'agit, par exemple, de l'impact des nouveaux conduits sur les intérieurs, l'isolation acoustique entre les logements, la mise aux normes RF, etc.

***Pour conclure, la CRMS ne peut souscrire au présent avant-projet. D'une part, elle s'oppose à l'implantation d'un ascenseur à l'endroit proposé pour les raisons mentionnées ci-dessus. D'autre part, et bien qu'elle ne s'oppose pas au principe d'une division en plusieurs unités de logements, elle estime que le programme proposé semble trop lourd. En tout état de cause, la division éventuelle en plusieurs logements devrait mieux respecter les qualités spatiales de l'hôtel de maître et prévoir sa restauration dans les règles de l'art, comme prévu dans le projet déjà autorisé.***

Veuillez agréer, Madame le Directeur général, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme M. Vanhaelen + par mail à M. Vanhaelen, G. Conde-Reis, N. De Saeger, L. Leirens.